CITY OF SALEM, MASSACHUSETTS

DEPARTMENT OF PLANNING AND
COMMUNITY DEVELOPMENT

DOMINICK PANGALLO
ALCALDE

TOM DANIEL, AICP
DIRECTOR

98 WASHINGTON STREET 2ND FLOOR ♦ SALEM, MASSACHUSETTS 01970
TELE: 978-619-5685

PROGRAMA DE PRÉSTAMOS PARA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS
DIRECTRICES PARA EL CONTRATISTA

A. PARTICIPACIÓN DE CONTRATISTA

1. El programa solicitará la participación de la mayor cantidad de empresas constructoras y subcontratistas locales como sea posible. Los contratistas serán notificados de la oportunidad de participar en el programa por medio de correo directo y anuncios en los periódicos locales. El programa también solicitará recomendaciones de contratistas a los propietarios y funcionarios de la ciudad.

2. Los requisitos mínimos de los contratistas incluyen:

a) Una licencia de Supervisores de Construcción de Massachusetts o licencia del oficio.

b) Estar registrado como contratista de mejoras de viviendas en Massachusetts.

c) Seguro de compensación al trabajador con los límites legalmente requeridos.

d) Seguro de Propiedad y Responsabilidad. Los contratistas deberán presentar un Certificado de Seguro a la ciudad que incluya "Seguro de Daños a la Propiedad y Responsabilidad Civil" por una cantidad no menor de $500,000 para lesiones, incluyendo la muerte accidental a cada persona, y sujeto al mismo límite para cada persona en una cantidad no menor de $1,000,000 para cubrir cada accidente y "Seguro de daños a la Propiedad" por una cantidad no menor de $250,000 por accidente y $500,000 agregado, para proteger a la ciudad, al dueño de la propiedad, y cualquier subcontratista frente a las reclamaciones por daños y perjuicios que puedan producirse o resultar del trabajo realizado en virtud del presente Acuerdo. El Certificado de Seguros del Contratista debe nombrar a la Ciudad de Salem como beneficiario adicional por pérdidas.

e) El líder del personal de trabajo debe haber completado el *Certificado de Prácticas Seguras de Trabajo*; si no hay supervisión, todas las personas que trabajan en el proyecto deben estar certificadas. Por norma del EPA CFR 40 Part 75, el *Programa de Pintura, reparación y renovación (RRP*, siglas en inglés) de pintura de plomo, efectiva el 22 de abril de 2010, una nueva certificación de *Estándares de Prácticas Laborales* es necesaria para residencias construidas antes de 1978.

f) Experiencia demostrada en el oficio correspondiente (s).

3. Cada contratista debe llenar un formulario de registro enumerando referencias y licencias y presentar un certificado de seguro antes de recibir la adjudicación de un contrato. Las referencias serán comprobadas por el personal administrando el programa de rehabilitación de viviendas.

4. Una vez inscrito en el programa, los contratistas recibirán notificación de cuando los proyectos van a salir a licitación. Los propietarios de viviendas que deseen utilizar contratistas no incluidos en la lista pueden hacerlo, siempre y cuando el contratista se registre en el programa y envíe los certificados de seguro y referencias apropiados.

5. Los contratistas deben sacar todos los permisos necesarios antes de la iniciación de la construcción. El costo de los permisos debe ser incluido en el precio de licitación.

6. Si el rendimiento o la calidad del trabajo de un contratista participante no es satisfactorio a juicio del Especialista en Rehabilitación de Viviendas, el contratista deberá recibir una notificación escrita que describa los problemas específicos con su trabajo. Esta notificación servirá como una advertencia. Si los problemas, tal como se describe en este aviso, no se abordan dentro del plazo señalado, a continuación, basado en las opiniones del (la) Especialista en Rehabilitación de Viviendas, Coordinador de Viviendas y el Director del Departamento de Planificación y Desarrollo Comunitario, el contratista puede ser excluido de trabajar en el programa. Cualquier contratista destituido del programa recibirá un aviso por escrito.

B. PROCESO DE LICITACIÓN DEL CONTRATISTA

1. La descripción del trabajo y las especificaciones deben ser aprobados por el dueño de la propiedad antes de iniciar el proceso de licitación.

2. Una vez aprobados, se enviará un llamado a licitación a los contratistas inscritos en el programa que son apropiados para el trabajo. El llamado a licitación identificará el tipo de trabajo a realizar y la fecha, hora y lugar donde se deben hacer las ofertas. Todas las ofertas deberán presentarse en un momento y lugar determinados.

3. Un contratista comprometido y/o trabajando en dos (2) proyectos no podrá ser invitado a hacer ofertas en nuevos proyectos.

4. El Especialista de Rehabilitación de Viviendas llevará a cabo una reunión previa a la licitación en el lugar del proyecto para los posibles postores. No serán aceptadas ofertas de contratistas que no asistan a la reunión previa a la licitación.

5. Las ofertas recibidas después del tiempo especificado en la Invitación a Licitar no se aceptarán bajo ninguna circunstancia.

6. Dos o tres ofertas, preferentemente tres, se obtendrán para cada proyecto. Si se reciben menos de dos ofertas, y el esfuerzo para asegurar más de una oferta se documenta, la oferta puede ser aceptada si está dentro del diez (10%) del costo estimado del Especialista de Rehabilitación de Viviendas o parece razonable para la Especialista de Rehabilitación de Viviendas y el Coordinador de Viviendas. DPCD se reserva el derecho de enviar el proyecto de vuelta a licitación.

7. Las ofertas serán evaluadas por el Especialista en Rehabilitación de Viviendas y el dueño de la propiedad. DPCD se reserva el derecho de descalificar una oferta que esté 50% por debajo de la estimación del Especialista en Rehabilitación de Viviendas y/o no demuestra una comprensión clara del alcance del proyecto, tales como los costos de elementos de línea que son mucho más altos o más bajos que las demás ofertas por razones que no puedan ser explicadas por el Contratista.

8. La Ciudad basará su financiación en la oferta responsable más baja de un contratista calificado. El propietario puede escoger a cualquier postor, siempre que pague la diferencia de precio la oferta más baja y el precio de la oferta que él seleccione.

9. La Ciudad se reserva el derecho a rechazar cualquiera y todas las ofertas de los contratistas y declinar cualquier irregularidad o artículos si es en su mejor interés hacerlo.

C. PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

1. Durante la construcción se llevarán a cabo inspecciones periódicas por el Especialista de Rehabilitación de Viviendas. Como parte del proceso anterior, las facturas de todos los contratistas serán comprobadas con el trabajo hecho antes de realizar cualquier pago. El Especialista de Rehabilitación de Viviendas firmará un formulario aprobando el pago al contratista antes de que el pago sea procesado.

2. Al finalizar los trabajos relacionados a la eliminación de plomo, un inspector certificado en plomo volverá a inspeccionar la propiedad

3. Al finalizar el trabajo, se realizará una inspección final por el Especialista de Rehabilitación de Viviendas. Si no existen deficiencias en el trabajo y todos los permisos requeridos por la Ciudad han sido firmados por el inspector de Construcción adecuado, el Especialista en Rehabilitación y el dueño de la propiedad firmarán un Certificado de Finalización.

4. Una retención del 10% quedará en manos del programa hasta que todo el trabajo se haya completado. Cuando todas las obligaciones del contrato se hayan cumplido, las retenciones se entregarán al contratista.